

ג' שבט תשפ"ג  
25 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0030 תאריך: 22/01/2023 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גטר ז'נה	האתרוג 19	3177-009	22-2100	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-2100	תאריך הגשה	20/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	האתרוג 19 רחוב קורצ'אק יאנוש 9	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	34/8998	תיק בניין	3177-009
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 9086, 9016, 2660	שטח המגרש	480 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גטר ז'נה	רחוב קורצ'אק יאנוש 9, תל אביב - יפו 6805013
בעל זכות בנכס	גטר ז'נה	רחוב קורצ'אק יאנוש 9, תל אביב - יפו 6805013
עורך ראשי	זכרוביץ אליאב	רחוב הירקון 165, תל אביב - יפו 63451
מתכנן שלד	רוביצקי פולה	רחוב האלון 66, אורנית 4481300

### מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה לבניין קיים, בן 2 קומות, הכוללים:
- שינויים בפיתוח השטח, שינויים בחדר המדרגות החיצוני שמוצמד לבניין והעמקת מרתף תחתיו לשם שימוש בשטח שנוצר כממ"ד עם עיבוי קירותיו וכניסה נפרדת משטח החצר הסמוכה.
- שינויים בחלוקת הדירה בקומה שנייה וחיזוקה ללא פתרון מיגון בתוך הדירה.
- הריסת בנייה חלקית על הגג והוספת קומה שלישית עם יחידת דיור אחת בקונטור הקומה שמתחתיה.
- הקמת בנייה חלקית על הגג עם יחידת דיור אחת והמשך חדר המדרגות.
*הבניין סומן עם 3 דירות שמפורט לעיל, כאשר הבניה בקומת הקרקע הוצגה בצמוד לחדר המדרגות בקונטור בלבד ללא חלוקה פנימית וללא הצגת אופן שימושה.

### מצב קיים:

על המגרש, מבנה בן 2 קומות עבור 3 יח"ד ובנייה חלקית על הגג עם מרתף חלקי ופיתוח שטח. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת הבנייה על הגג.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	חיזוק מבנה קיים בן 2 קומות ללא מרתף חלקי וללא חדר מדרגות.	1991	5-007
היתר	שחזור מרפסת בחזית הבניין לפיו הבניין הוצג עם חדר מדרגות מוצמד לכל גובהו, ובכל קונה- דירה אחת עם מטבח, סה"כ 2 יחידות דיור.	1992	5-920445
היתר	סידור 2 מקומות חניה בחצר, בריכת נוי והקמת גדר בגבול המגרש הקדמי	2001	5-210642

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 3 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י הבעלים של 2 תתי חלקות (קומות עליונות) ולשאר הבעלים (קומת קרקע) נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג')

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
999 מ"ר = 125% משטח המגרש	420 מ"ר	הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא	

סטייה	מוצע	מותר	
<p>הצגת שימוש בכל שטחי הבניין וללא תכנון עתידי למימוש מלואו הזכויות המותרות בניגוד למדיניות עיצוב יפו, באופן שלא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית. כמו כן, לא הוגשה התייחסות ברורה מבנים/ סככות ללא היתר בתחום המגרש כולו בניגוד להוראות התכנית.</p>	<p>72 מ"ר עבור חדר המדרגות ומקלט מוצע אך לא ניתן פתרון מיגון פרטי עבור הדירות בבניין ללא כל הצדקה לכך.</p> <p>בנוסף, במפרט הבקשה הבניה בקומת הקרקע הוצגה ללא חלוקה פנימית, אלא בקונטור בלבד ומרתף מוגבה מפני הקרקע לממ"ד, אך ללא חיבורו לדירות, אלא עם כניסה נפרדת מהחצר. שהתכנון מאפשר שימוש למטרה העיקרית.</p> <p>הבקשה כוללת מימוש חלקי של הזכויות בנכס ללא הצגת מימוש העתידי של מלוא הזכויות המותרות בניגוד למדיניות עיצוב יפו, באופן שלא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית.</p> <p>לפי קובץ חישובי השטחים הבקשה עומדת במסגרת השטחים המותרים וכוללת את שטחי דירת קומת הקרקע שאינה בבעלות המבקשים.</p>	<p>250 מ"ר = 25% מהשטח העיקרי + הפרשי ממ"דים מכח התקנות.</p>	<p><b>שטחי שרות</b></p>
<p>הבקשה הוצגה ללא סימון קווי הבניין המותרים בתחום הקומות שלא מאפשר בחינה מרחבית וללא התייחסות לכל המבנים הקיימים שלא כדין במגרש בניגוד להוראות התכנית.</p>	<p>הבקשה הוצגה ללא סימון קווי הבניין המותרים בתחום הקומות שלא מאפשר בחינה מרחבית וללא התייחסות לכל המבנים הקיימים שלא כדין במגרש בניגוד להוראות התכנית.</p>	<p>כמסומן בתשריט כתחום מותר לבנייה : לרחוב האתרוג - 2 מ' לצדדים - 3 מ' לרחוב יאנוש קורצאק - 2 מ'</p> <p>הוועדה המקומית ראשית להתנות מתן היתר בניה במילוי דרישה להריסת מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש שאינם תואמים חוות דעת מהנדס העיר.</p>	<p><b>קווי בניין</b></p>
<p>הבקשה הוגשה ללא צירוף סכמת לחישוב תכסית ובאופן שלא מאפשר בחינה מרחבית.</p>	<p>כ-40% במדידה גרפית אך הוגשה ללא צירוף סכמת תכסית וללא פיתוח שטח ראוי ובאופן שלא מאפשר בחינה מרחבית וחישוב תכסית.</p>	<p>70% משטח המגרש בהיטל הבנייה העל קרקעית על המישור האופקי.</p>	<p><b>תכסית קרקע</b></p>
<p>לא הוצגה התייחסות לצפיפות בקומת הקרקע שסומנה בקונטור בלבד וללא הצגת חלוקה פנימית.</p>	<p>הוצגו 3 יחידות דיור בבניין ללא סימון צפיפות בקומת הקרקע שלמעשה אושרה בזמנו עם דירה אחת. כך שבבניין- 4 יחידות דיור לפחות. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה קיימת בקומת הקרקע שהוצגה בקונטור בלבד באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית.</p> <p>סה"כ במגרש 4 יח"ד לפחות .</p>	<p>10 יח"ד = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב1000 (9.9) תותר תוספת של יח"ד במקרים בהם השארית המתקבלת מהחלוקה גבוהה מ0.5 ובתנאי ששטח הדירה הממוצעת למגרש לא יפתח 900 מ"ר.</p>	<p><b>צפיפות</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
0.5 מ' בחריגה מהמותר ללא התייחסות במפרט וללא הצדקה תכנונית מאחר ולא הוכח שנחוצה למימוש הזכויות.	11.0 מ' + 1.3 מ' ללא כל הצדקה תכנונית מאחר ולא הוכח שתוספת הגובה נחוצה למימוש הזכויות.	10.5 מ' + 1.3 מ' עבור מעקה (24.25)	<b>גובה במטרים</b>
המשך חדר מדרגות מוצע בצמוד לחזית המבנה לרחוב ללא שמירת הנסיגה בניגוד להוראות התכנית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא פרסום הקלה. בנוסף, לא הוצגה גישה לגג עליון.	כ-50% במדידה גרפית, אך לא צורפה סכמת שטחים. 3 מ' + 1 מ' עבור מעקה גג. 2.5 מ' מחזית הרחובות למעט המשך גרם המדרגות הקיים ללא התייחסות וללא פרסום הקלה. בנוסף, לא הוצגה גישה לגג עליון.	מעל הגובה האמור, במסגרת השטחים ובתנאים: תכסית – 50% גובה – 3 מ' + 1.3 מ' עבור מעקה הגג. נסיגה מהרחוב – 2.5 מ'	<b>בניה על הגג ואופן הבינוי</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

סטייה	מוצע	מותר	
כניסה נפרדת לשטח המרתף בניגוד להוראות תכנית ע1 לשם הגבהתו מפני הקרקע ללא הצדקה לכך.	מוצעת העמקת מרתף קיים והפיכתו לממ"ד עם כניסה נפרדת מהחצר בניגוד להוראות תכנית ע1.	2	<b>קומות</b>
-	ממ"ד ללא חיבור לדירה עם כיסה נפרדת מהחצר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
-	מרתף חלקי בהתאם לקיים בחלק מקונטור הבניין	לפי קונטור הבניין	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- מימדי חצר פנימית/חיצונית
חלקי סככות בחצר משותפת ללא התייחסות או מסמכי בעלות	-		<b>מצללה בחצר</b>
		+	<b>מרפסת</b>
לא הוצג פיתוח שטח כנדרש, לא הוצגו מסמכי בעלות לאביזרים בחצר משותפת	-		<b>פיתוח שטח/גדרות</b>
הוצגה בריכה ללא היתר בחצר המשותפת שסומנה כפרטית בבעלות דירת הקרקע כאשר הדירה בעצמה סומנה כ"לא שייכת לבקשה".	-		<b>בריכות שחיה</b>
לא הוצגו חישובים סטטים בנוסף לתצהיר מהנדס ולא סומן המשך עמודים מוצעים בדירה בקומה השנייה.	-		<b>חיזוק וחישובים סטטיים</b>

**הערות נוספות:**

1. הבקשה הוגשה באופן שלא מאפשר בחינה מרחבית, בין היתר ללא הצגת מצב קיים אל מול מצב מוצע, ללא הצגת פיתוח שטח וללא חישובי שטחים כמקובל.
2. כל הדירות מוצעות ללא פתרון למיגון ללא כל הצדקה לכן מאחר ושטח המגרש מאפשר זה.
3. הבניה בקומת הקרקע הוצגה בקונטור בלבד ללא הצגת פתחים באופן שלא מאפשר בחינה מרחביות ובחינת התאמת התוספת לערכים האדריכלים של הבניין הקיים.

4. כמו כן הבקשה כוללת חלוקת שטח החצר כאשר הבניה בעורף המגרש לרבות מחסן וסככה סומנה כ"לא שייכת לבקשה, אלא לדירה בקומת הקרקע.

### חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 05/01/2023:

#### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור (1 יחידה בשטח עד 120 ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) דרישת התקן: 2.33 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי חסר: 2.33 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת

במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן מקומות חניה תקינים המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' המלצה:

מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 19 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון ברוחב בעלי התוספות 14) המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

#### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 06/01/2022:

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות, שכן:

1. נוגדת הוראות תוכנית על 1 לעניין הגבהת המרתף מפני הקרקע והפיכתו לממ"ד ללא חיבור לדירה אלא עם כניסה נפרדת מהחצר.
2. נוגדת הוראות התב"ע לעניין אי-שמירת הנסיגה לחזית במפלס בנייה חלקית על הגג והוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה כהקלה.
3. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלואו הזכויות המותרות בנכס שלא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית.
4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת שימוש בכל שטחי הבניין, ללא הצגת תחום מותר לבנייה בהתאם לתשריט ולמפת המדידה, ללא הצגת חישוב מפורט לתכסית קרקע ולתכסית בנייה חלקית על הגג שלא מאפשר בחינת התאמתן למותר מכוח התוכנית.
5. נוגדת הוראות התוכנית לעניין הגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לחריגה המוצעת של 0.5 מ'.
6. הוגשה ללא התייחסות לבנייה קיימת בקומת הקרקע שהוצגה בקונטור בלבד ללא הצגת הצפיפות ופתחים.

7. הוגשה ללא פתרון מיגון עבור הדירות בניגוד לנקבע בתקנות.  
8. הוגשה ללא פתרון ברור לחיזוק הבניין וללא הצגת המשך העמודים כמקובל.

הערה: טיוטה חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-23-0030 מתאריך 22/01/2023

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות, שכן:
9. נוגדת הוראות תוכנית ע1 לעניין הגבהת המרתף מפני הקרקע והפיכתו לממ"ד ללא חיבור לדירה אלא עם כניסה נפרדת מהחצר.
10. נוגדת הוראות התב"ע לעניין אי-שמירת הנסיגה לחזית במפלס בנייה חלקית על הגג והוגשה ללא התייחסות לכך ולא פורסמה כהקלה.
11. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלואו הזכויות המותרות בנכס שלא מאפשר בחינת אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית.
12. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת שימוש בכל שטחי הבניין, ללא הצגת תחום מותר לבנייה בהתאם לתשריט ולמפת המדידה, ללא הצגת חישוב מפורט לתכסית קרקע ולתכסית בנייה חלקית על הגג שלא מאפשר בחינת התאמתן למותר מכוח התוכנית.
13. נוגדת הוראות התוכנית לעניין הגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לחריגה המוצעת של 0.5 מ'.
14. הוגשה ללא התייחסות לבנייה קיימת בקומת הקרקע שהוצגה בקונטור בלבד ללא הצגת הצפיפות ופתחים.
15. הוגשה ללא פתרון מיגון עבור הדירות בניגוד לנקבע בתקנות.
16. הוגשה ללא פתרון ברור לחיזוק הבניין וללא הצגת המשך העמודים כמקובל.

הערה: טיוטה חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.